

باسمه تعالی

وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان امور مالیاتی کشور

اداره کل امور مالیاتی استان سمنان

ارزش اجاری املاک

سال ۱۴۰۰

سرخه

الگوی ضوابط اجرایی ارزش اجرای عملکرد سال 1400 املاک شهرستان سرخه

ارزش اجرای ماهانه هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری آن و منطبق با محدوده بلوک مربوط با رعایت دقیق نکات ذیل محاسبه می‌گردد:

بخش اول) محاسبه ارزش اجرای انواع کاربری‌های املاک:

1) املاک مسکونی:

ارزش اجرای املاک مسکونی هر شخص پس از کسر معافیت‌های مقرر در قانون، حسب مورد تا مجموع 150 مترمربع زیربنای مفید در تهران و 200 متر مربع زیر بنای مفید در سایر نقاط، نسبت به مازاد متراژ باقیمانده واحد یا واحدهای مسکونی اجرای مطابق ارزش-های اجرای املاک مسکونی مندرج در ذیل هر بلوک و به شرح زیر قابل محاسبه می‌باشد.

1-1- در ساختمان‌های مسکونی بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پی‌لوت) به ارزش اجرای املاک مسکونی واقع در طبقه ششم و بالاتر از آن به ازای هر طبقه (مشروط به داشتن آسانسور) معادل یک و نیم درصد (1/5%) اضافه می‌شود.

1-2- ارزش اجرای ساختمان‌های مسکونی پایین‌تر از همکف و یا واقع در زیرزمین، معادل هفتاد و پنج درصد (75%) ارزش اجرای مندرج در هر بلوک محاسبه می‌گردد.

1-3- مبنای محاسبه ارزش اجرای املاکی که دارای کاربری مسکونی بوده ولی به صورت تجاری و اداری استفاده می‌گردد، منطبق با نوع کاربرد ملک معادل شصت درصد (60%) ارزش اجرای املاک مندرج در هر بلوک می‌باشد.

1-4- امکان استفاده از معافیت موضوع تبصره (11) ماده (53) قانون مالیات‌های مستقیم، فقط مختص املاک مسکونی می‌باشد که صرفاً به منظور سکونت به اجاره و اگذار شده باشند.

2) املاک تجاری:

ارزش اجرای املاک تجاری به شرح ذیل قابل محاسبه می‌باشد:

2-1- در صورتی که اجاره دهنده واحد تجاری صرفاً صاحب عین ملک (بدون داشتن حق سرقفلی) باشد، برابر پنج درصد (5%) ارزش اجرای املاک تجاری تعیین شده در هر بلوک.

2-2- در صورتی که اجاره دهنده واحد تجاری صرفاً صاحب حق واگذاری محل (سرقفلی) و یا توأمأ صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد، تا میزان 30 مترمربع زیر بنا معادل صد درصد (100%) و مازاد بر آن، معادل هفتاد درصد (70%) ارزش اجرای املاک تجاری تعیین شده در هر بلوک.

2-3- در ساختمان‌های تجاری به ازای هر طبقه بالاتر یا پایین‌تر از همکف، پانزده درصد (15%) و حداکثر چهل و پنج درصد (45%) از ارزش اجرای کسر می‌شود.

تذکر: چنانچه ساختمان تجاری، فاقد طبقه همکف (همسطح با معبر اصلی) باشد، اولین طبقه بالاتر و پایین تر از سطح معبر مربوط، همکف محسوب می‌گردد.

2-4- ارزش اجرای هر مترمربع پارکینگ، انباری و زیر زمین متعلق به واحد تجاری و همچنین بالکن احداث شده در داخل واحد مذکور، معادل چهل درصد (40%) ارزش اجرای ملک تجاری (بدون رعایت تعدیلات موضوع بند 2-3) تعیین می‌گردد.

2-5- ارزش اجاری هر متر مربع املاک تجاری واقع در سراها و پاساژها، معادل هشتاد و پنج درصد (85%) بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن منشعب میشود تعیین میگردد.

2-6- ارزش اجاری هر متر مربع املاک دارای کاربری انبار تجاری، معادل پنجاه درصد (50%) ارزش اجاری املاک تجاری، تعیین میگردد

2-7- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری تجاری بوده (به استثنای املاک موضوع بند 2-6) ولی بصورت غیر تجاری استفاده می گردد. معادل هفتاد و پنج درصد (75%) ارزش اجاری املاک تجاری می باشد.

3) املاک اداری:

ارزش اجاری املاک اداری به شرح ذیل قابل محاسبه می باشد:

3-1- در صورتی که اجاره دهنده واحد اداری صرفاً صاحب عین ملک (بدون داشتن حق واگذاری) باشد، برابر پنج درصد (5%) ارزش اجاری املاک اداری تعیین شده در هر بلوک.

3-2- در صورتی که اجاره دهنده هر واحد اداری صرفاً صاحب حق واگذاری محل و یا توأمأ صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد، معادل ارزش اجاری املاک اداری تعیین شده در هر بلوک.

3-3- در ساختمانهای اداری به ازاء هر طبقه پایین تر از همکف پانزده درصد (15%) و حداکثر چهار و پنج درصد (45%) از ارزش اجاری املاک اداری کسر میشود.

3-4- در ساختمانهای اداری بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) به ارزش اجاری املاک اداری واقع در طبقه ششم و بالاتر از آن به ازاء هر طبقه (مشروط به داشتن آسانسور) معادل یک و نیم درصد (1/5%) اضافه میگردد.

3-5- ارزش اجاری هر متر مربع پارکینگ، انباری و زیر زمین متعلق به واحد اداری و همچنین بالکن احداث شده در داخل واحد مذکور، معادل چهار درصد (40%) ارزش اجاری ملک اداری (بدون رعایت تعدیلات موضوع بندهای 3-3 و 3-4) تعیین میگردد.

3-6- ارزش اجاری هر متر مربع املاک دارای کاربری انبار اداری، معادل پنجاه درصد (50%) ارزش اجاری ملک اداری تعیین میگردد.

3-7- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری اداری بوده ولی بصورت تجاری استفاده میگردد، معادل هفتاد و پنج درصد (75%) ارزش اجاری املاک تجاری می باشد.

4) املاک کشاورزی:

ارزش اجاری املاک به شرح ذیل قابل محاسبه می باشد:

4-1- اراضی زراعی براساس مترائ عرصه کل ملک معادل دو درصد (2%) ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

4-2- باغات و مراکز پرورش گل و گیاه براساس مترائ عرصه کل ملک معادل شش درصد (6%) ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

4-3- املاک مربوط به امور کشاورزی نظیر دامپروری، دامداری، نوغانداری، پرورش زنبور عسل، آبزیان و طیور بر اساس مترائ عرصه کل ملک، معادل ده درصد (10%) ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

4-4- اعیانی های مستحدثه در املاک مذکور با کار برد غیر کشاورزی ، معادل ارزش اجاری املاک مسکونی تعیین شده در هر بلوک.

5) سایر املاک:

ارزش اجاری املاک آموزشی، تفریحی - ورزشی، بهداشتی - درمانی، صنعتی ، انبار عمومی، پارکینگ عمومی و "سایر املاک غیر مذکور در این مجموعه " به شرح ذیل محاسبه می شود:

5-1- در صورتی که اجاره دهنده صرفاً صاحب عین ملک (بدون داشتن حق واگذاری) باشد، معادل پنج درصد (5%) ارزش اجاری مندرج در ستون سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی) در هر بلوک.

5-2- در صورتی که اجاره دهنده صرفاً صاحب حق واگذاری محل و یا توأمأ صاحب عین ملک و حق واگذاری محل باشد، معادل ارزش جاری مندرج در ستون سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی) در هر بلوک.

5-3- ارزش اجاری هر متر مربع پارکینگ ، انباری و زیر زمین متعلق به املاک مذکور و همچنین بالکن احداث شده در داخل املاک یاد شده، معادل چهل درصد (40%) ارزش اجاری مندرج در ستون سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی) در بلوک مربوط تعیین می - گردد. این حکم در خصوص پارکینگ و انبار عمومی جاری نمی باشد.

5-4- مبنای محاسبه ارزش اجاری املاک مذکور که بصورت تجاری یا اداری استفاده میگردد، منطبق با نوع کاربری ملک معادل هفتاد و پنج درصد (75%) ارزش اجاری املاک تجاری اداری مندرج در هر بلوک می باشد.

بخش دوم) سایر ضوابط:

1- ارزش های اجاری تعیین شده (به استثنای املاک با کاربری کشاورزی)، مربوط به اجاره ماهیانه هر متر مربع اعیانی (بدون احتساب متراژ عرصه) با توجه به نوع کاربری می باشد. ضمناً، بالکن، تراس و نورگیرهای غیرمسقف، پارکینگ و انباری متعلق به املاک مسکونی، گلخانه، آب انبار، راه پله، زیرزمین های غیرمسکونی، محل نصب تأسیسات و آسانسور و به طور کلی مشاعات ساختمان در محاسبه مالیات بر درآمد اجاره املاک منظور نمی گردد.

تذکر: منظور از زیرزمین غیرمسکونی، شامل کاربری های تجاری، اداری و ... نمی باشد.

2- ارزش اجاری آن دسته املاک (به استثناء املاک مسکونی و کشاورزی) که علاوه بر اعیانی دارای عرصه اختصاصی فاقد اعیانی نیز بوده و بطور یکجا به اجاره واگذار میگردد به شرح ذیل محاسبه میشود

$$\text{ارزش اجاری ملک} = \left[\text{متراژ اعیانی} \times \text{متر مربع اعیانی} \times 30\% + \text{متراژ عرصه} \times \text{متر مربع اعیانی} \right] \times \text{ارزش اجاری ملک}$$

تذکر: حکم این بند در رابطه با عرصه های اختصاصی فاقد اعیانی که متراژ آن کمتر از صد متر مربع (100) باشد موضوعیت ندارد.

3- ارزش اجاری املاک فاقد اعیانی موضوع ردیفهای 1، 2، 3 و 5 بخش اول این ضوابط منطبق با نوع کاربری ملک و برابر چهل درصد (40%)

ارزش اجاری املاک ، مندرج در هر بلوک می باشد.

4- در ساختمان های مسکونی و اداری با عمر بیش از پنج سال، به ازای هر سال قدمت ساختمان (با ارائه اسناد و مدارک مثبت) تا سقف 25 سال مازاد بر پنج سال مذکور، معادل یک و نیم درصد (1/5%) از ارزش اجاری املاک مذکور کسر می گردد.

5- ارزش اجاری املاک واقع در حریم قانونی شهرها و روستاها که در بلوک بندی ارزش های اجاری املاک، ارزشی برای آنها تعیین نشده باشد، حسب مورد به ترتیب، معادل هشتاد درصد (80%) و شصت درصد (60%) ارزش اجاری نزدیکترین محل مشابه براساس نوع کاربرد آن تعیین می گردد.

6- ارزش های اجاری املاک، مربوط به معابر با عرض 14 متر می باشد و به ازای هر متر (یا ضریبی از متر) مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، حسب مورد در خصوص املاک با کاربری تجاری اداری، پنج درصد (5%) در سایر کاربری ها (مسکونی، کشاورزی و....) دودرصد (2%) به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسر می گردد.

تذکره: تعدیلات مذکور برای معابر با عرض بالاتر و کمتر از 14 متر برای املاک تجاری و اداری نسبت به مازاد 30 متر و کمتر از 8 متر همچنین برای املاک مسکونی، کشاورزی و سایر املاک نسبت به مازاد 20 متر محاسبه نمی شود

7- ارزش اجاری املاکی که دارای دو بر یا بیشتر باشد، بر اساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن راه عبور داشته باشد، محاسبه می گردد.

8- ارزش اجاری املاک واقع در بر میدین، بر اساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن میدان منشعب می شود، محاسبه می گردد.

9- ارزش اجاری املاکی که راه عبور مستقلی ندارند و حق عبور از ملک مجاور را دارند، بر اساس شصت درصد (60%) ارزش اجاری معبری که راه عبور ملک از آن منشعب می شود، محاسبه می گردد.

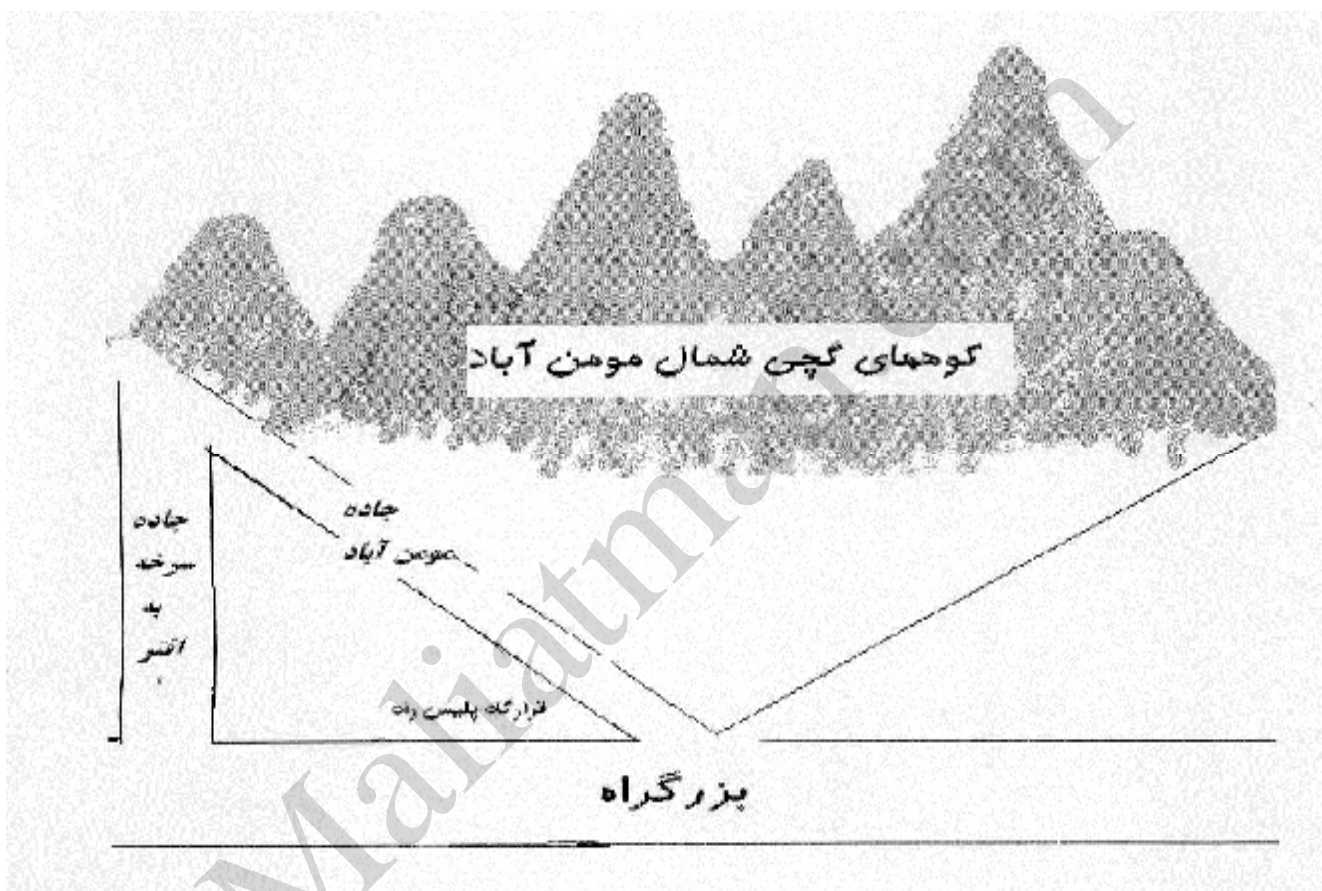
10- ارزش اجاری املاکی که در بر بزرگراه، اتوبان، مسیل، حریم راه آهن و نهر قرار دارند، تا زمانی که شرایط استفاده و عبور و مرور از آنها، نظیر خیابان های داخلی شهر جهت دسترسی به ملک مورد نظر مهیا نباشد و رفت و آمد آنان از خیابان های دیگر صورت پذیرد، بر اساس عرض خیابان مورد استفاده محاسبه می شود.

11- ارزش اجاری املاک واقع در سراها و پاساژها بر اساس بالاترین ارزش اجاری معبری که از آن منشعب می شود، محاسبه می گردد.

12- در مورد املاکی که با اثاثیه یا ماشین آلات به اجاره واگذار می شود، ارزش اجاری احتسابی اثاثیه یا ماشین آلات مذکور به ارزش اجاری ماهیانه ملک که مطابق این ضوابط محاسبه می شود، اضافه می گردد.

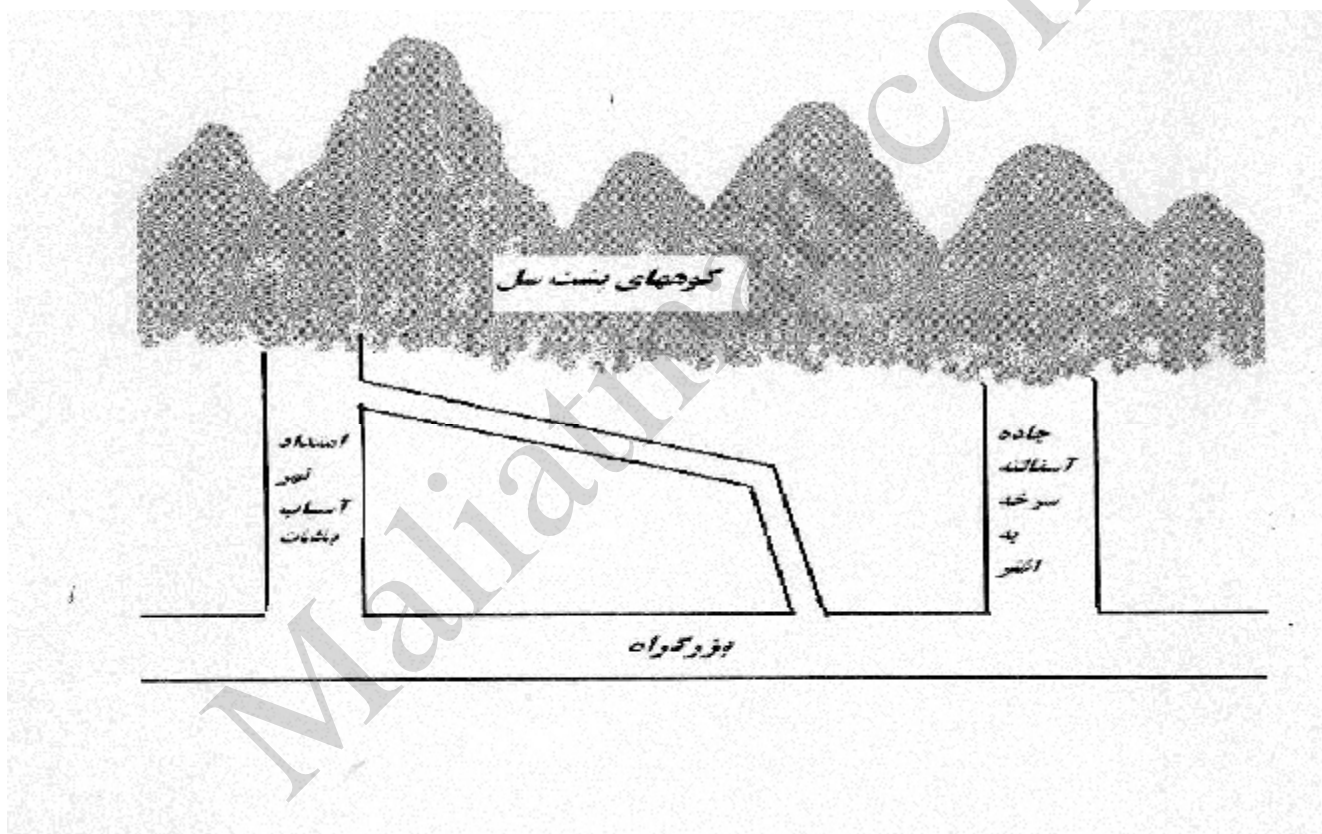
13- جهت تعیین درآمد مشمول مالیات اجاره املاکی که توسط غیر مالک (مستأجر) اجاره داده میشود (اجاره داری دست دوم)، مطابق مفاد قسمت اخیر ماده (53) قانون مالیات های مستقیم اقدام می گردد.

شمال : کوههای گچی شمال مومن آباد
 شرق : خط فرضی از سه راهی مومن آباد بطرف غرب ماسه شوئی
 جنوب : بزرگراه
 غرب : جاده سرخه به افتر



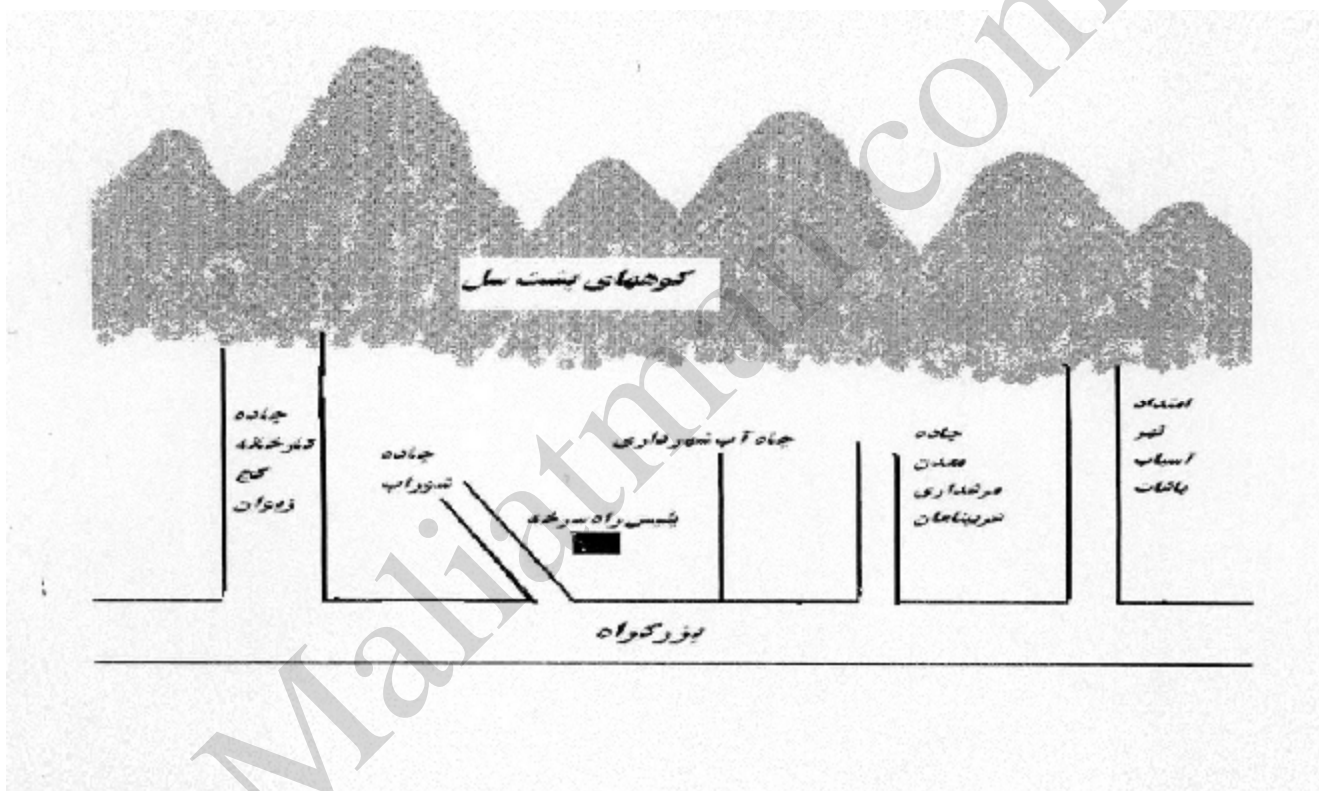
ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)
18400	34500	18400	17200
**ارزش تجاری بر بلوار روستای مومن آباد و افتر (57500 ریال) با رعایت الگو			

شمال : کوههای پشت سل تا محدوده شمال افتر واروانه
 شرق : جاده سرخه به افتر
 جنوب : بزرگراه .
 غرب : امتداد نهر آسیاب (باغات)



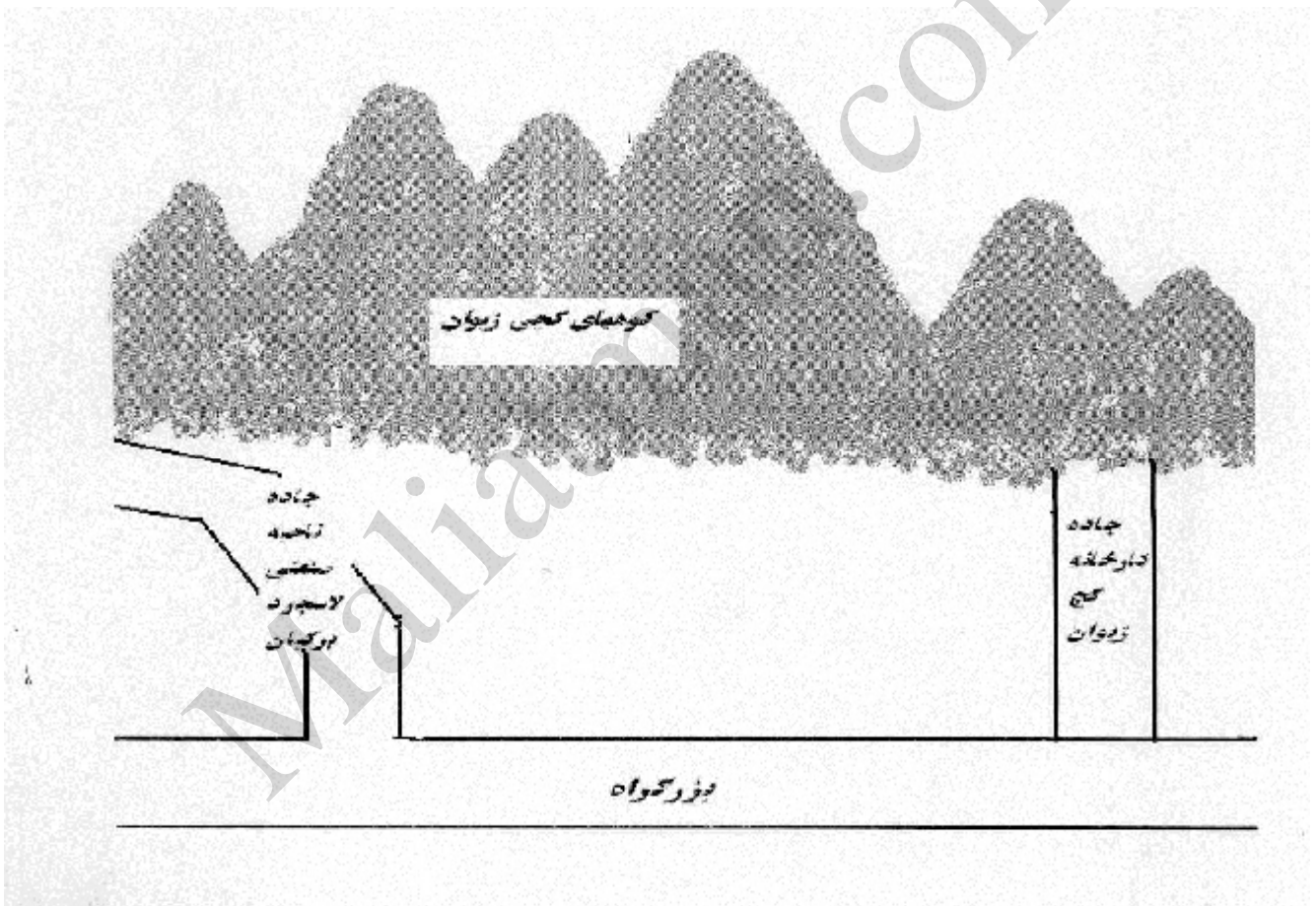
ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)
17200	23000	17200	14900

شمال : کوههای پشت سول .
 شرق : امتدادنهر آسیاب (باغات) .
 جنوب : بزرگراه
 غرب : جاده کارخانه گچ زیوان



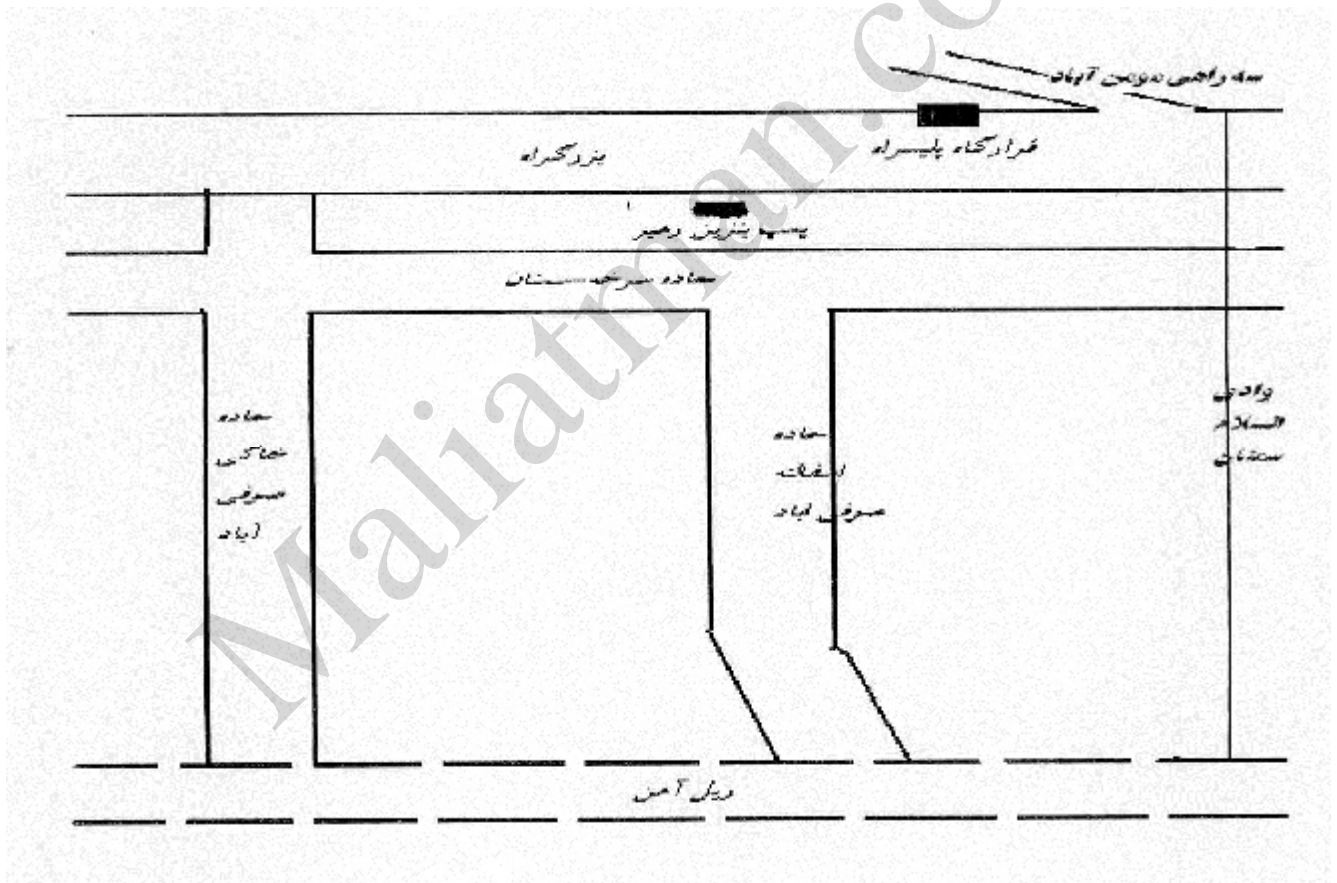
ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)
28700	115000	28700	17200
**تجاری پلیس راه (258700ریال) با رعایت الگو			

شمال : کوههای گچی زیوان .
 شرق : جاده کارخانه گچ زیوان
 جنوب : بزرگراه
 غرب : تالتهای حریم شهرستان سرخه (رودخانه موکوشان)



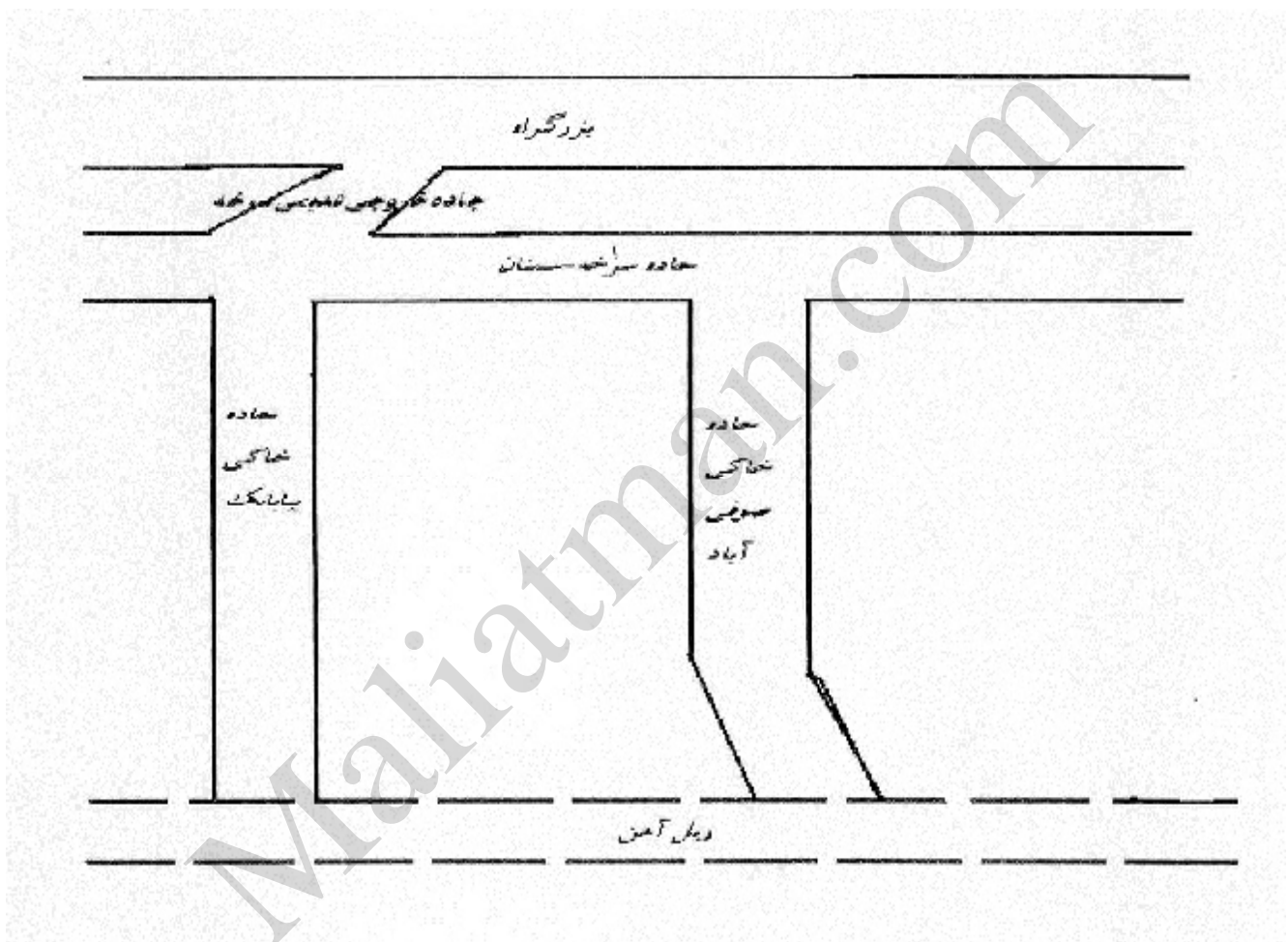
ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)
26400	41400	26400	19500
** ارزش تجاری روستای لاسچرد (44800 ریال) و ارزش تجاری زائر سرای لاسچرد (138000 ریال) با رعایت الگو			

- شمال : بزرگراه
- شرق : خط فرضی از محدوده بخش بطرف غرب وادی السلام سمنان .
- جنوب : ریل آهن .
- غرب : جاده خاکی صوفی آباد .



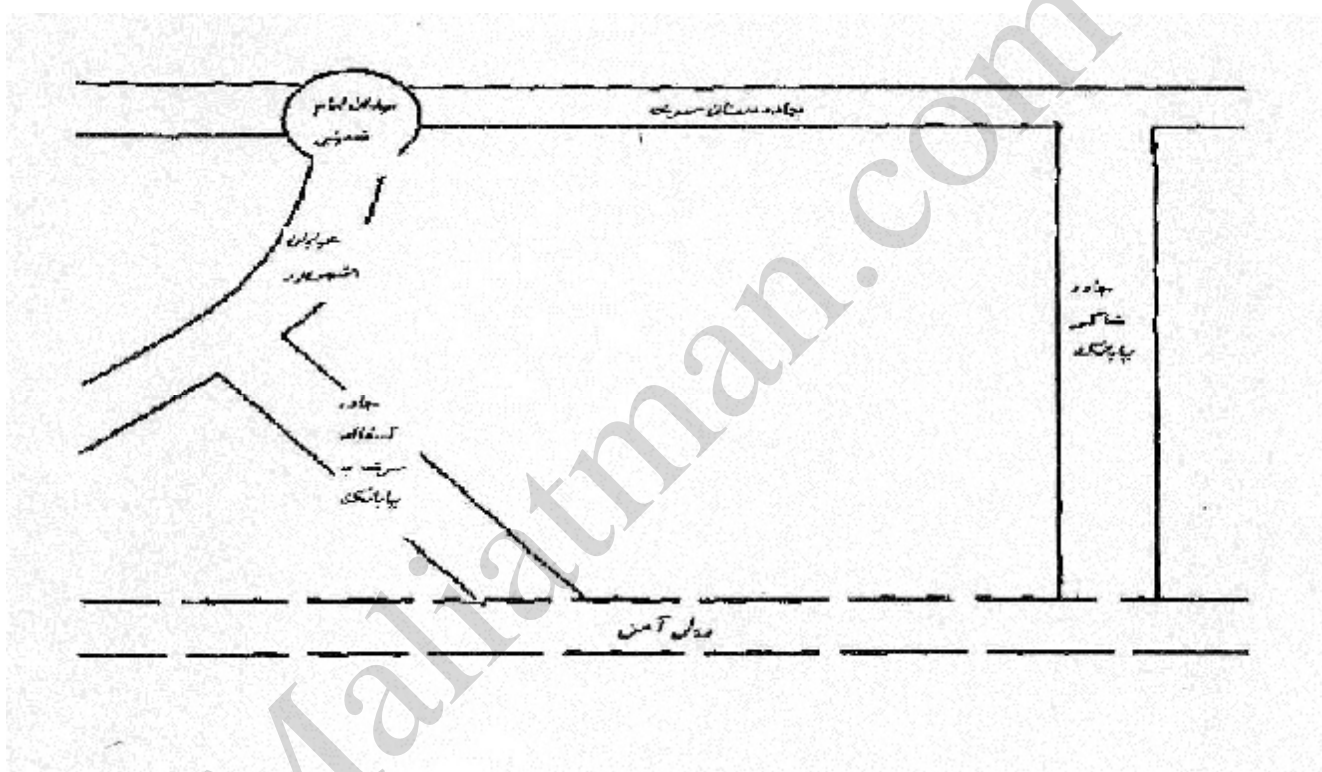
ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)
13200	28700	15500	63200

شمال : بزرگراه .
 شرق : جاده خاکی صوفی آباد
 جنوب : ریل آهن .
 غرب : جاده خاکی بیابانک.



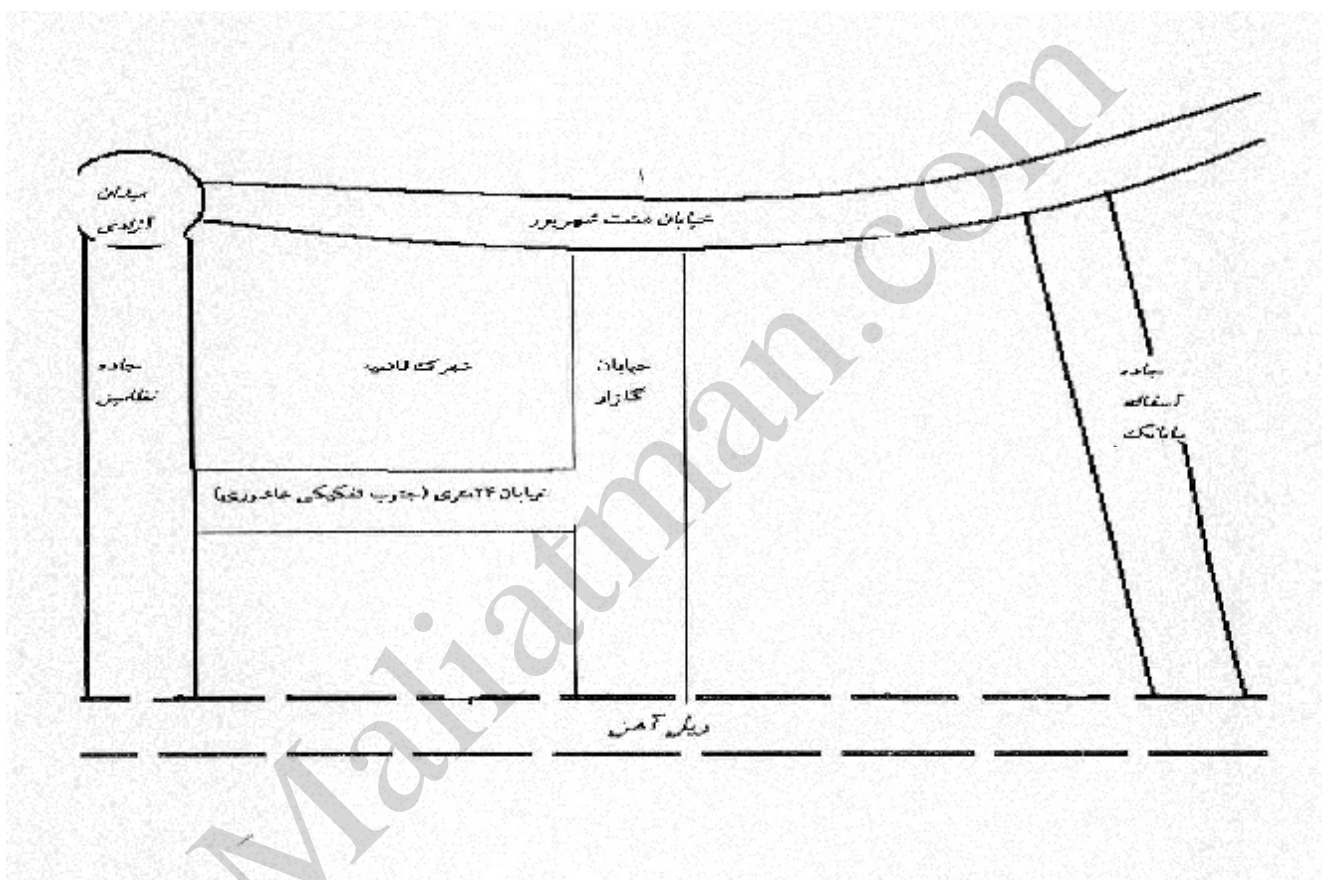
ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)
25800	38500	92000	29900

شمال : بلوار امام رضا(ع).
 شرق : جاده خاکی بیابانک
 جنوب : ریل آهن .
 غرب : خیابان 8 شهریور (کمربندی) و جاده بیابانک



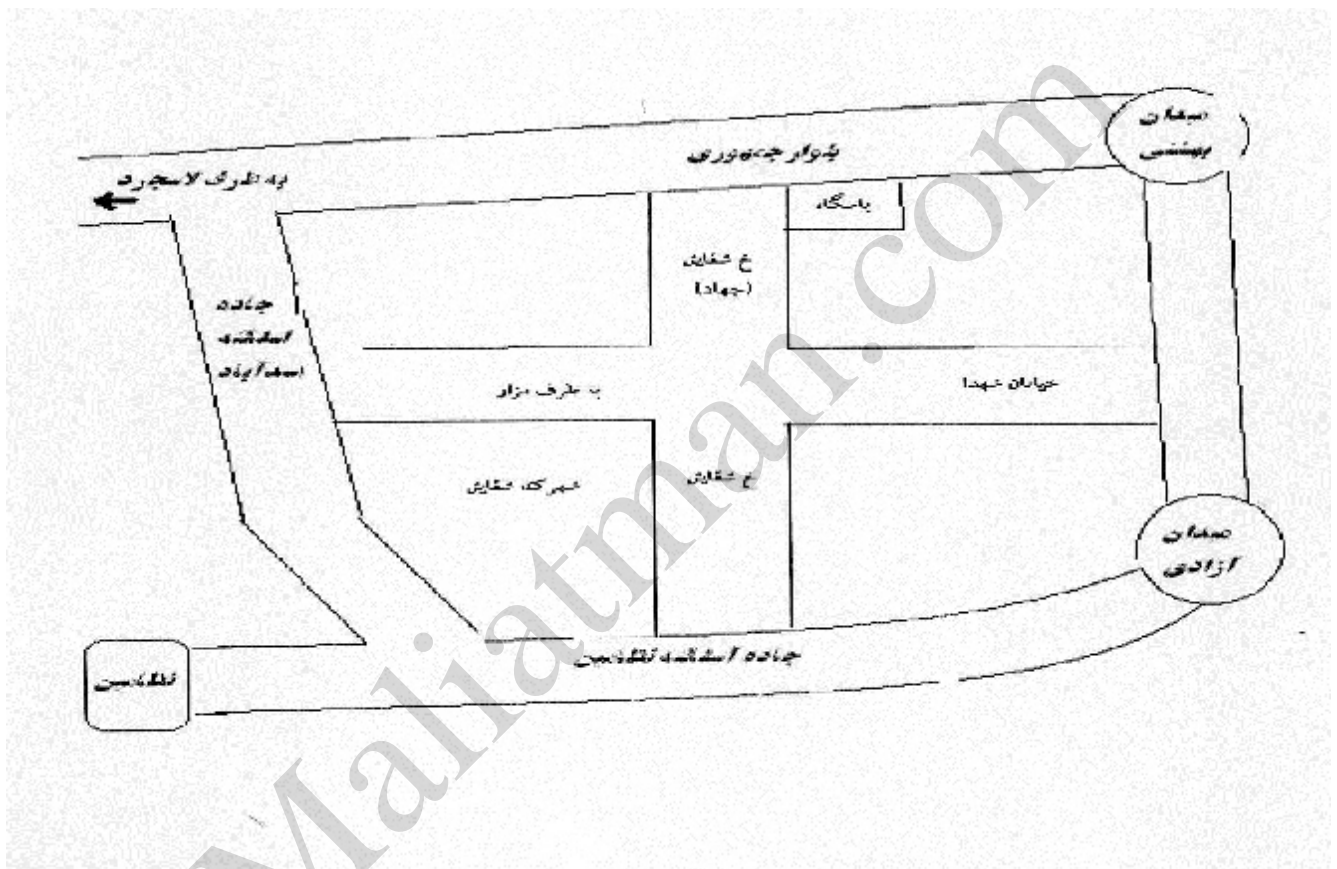
ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)
44800	64400	58600	32200

- شمال : خیابان 8 شهريور (کمربندی) .
- شرق : جاده آسفالته بيبانک .
- جنوب : ريل آهن .
- غرب : جاده نظامين



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)
41400	51700	38500	26400

شمال : بلوار جمهوری وجاده قدیم
 شرق : خیابان 7 تیر
 جنوب : جاده نظامین واسدآباد .
 غرب : جاده آسفالتی اسدآبادیه لاسجرد .



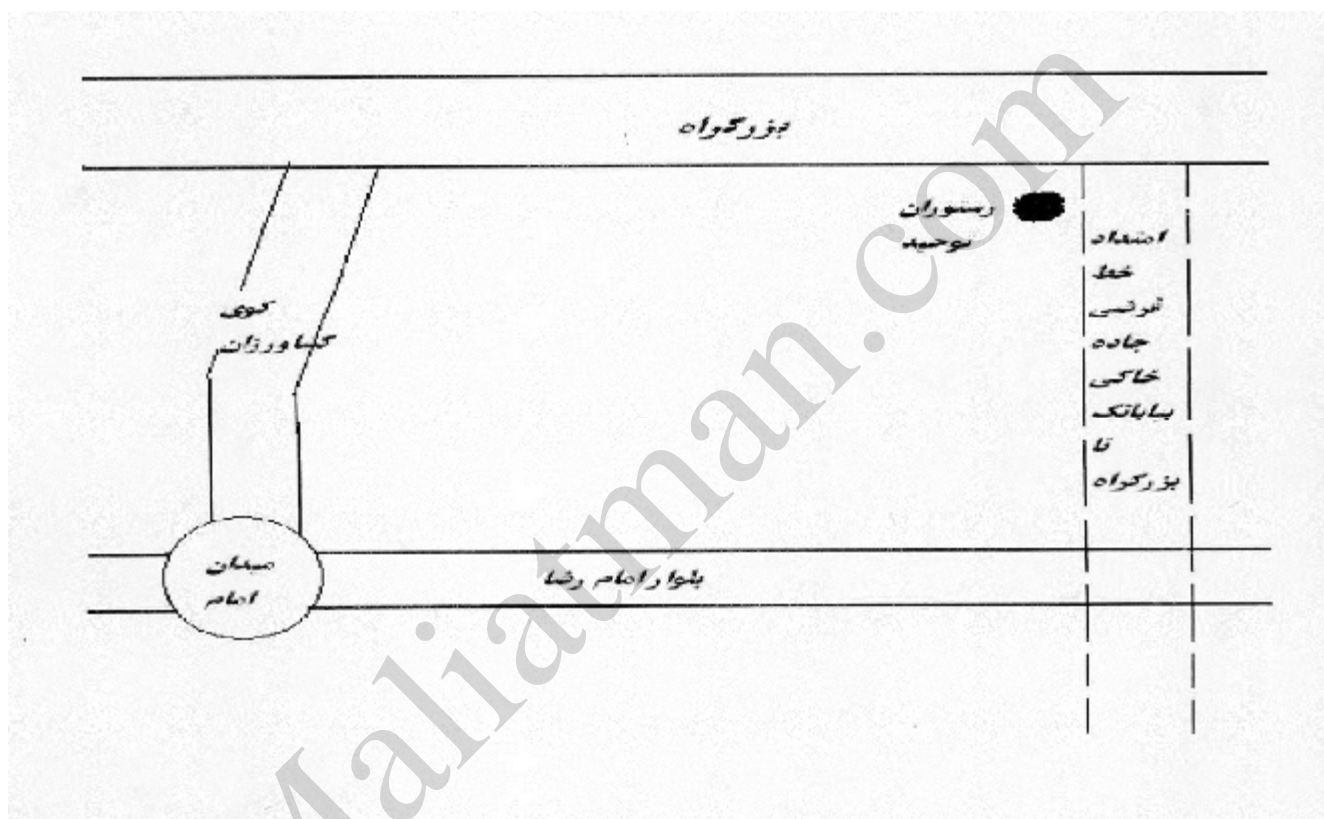
ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)
58600	71300	58600	32200
* بر بلوار جمهوری ارزش تجاری (149500 ریال) با رعایت الگو ** بر خ 7 تیر تا سه راهی محرم ارزش تجاری (149500 ریال) و از سه راهی محرم به بعد ارزش تجاری (110400 ریال)			

شمال : بزرگراه

شرق : خط فرضی امتداد جاده خاکی سرخه به بیابانک تا بزرگراه

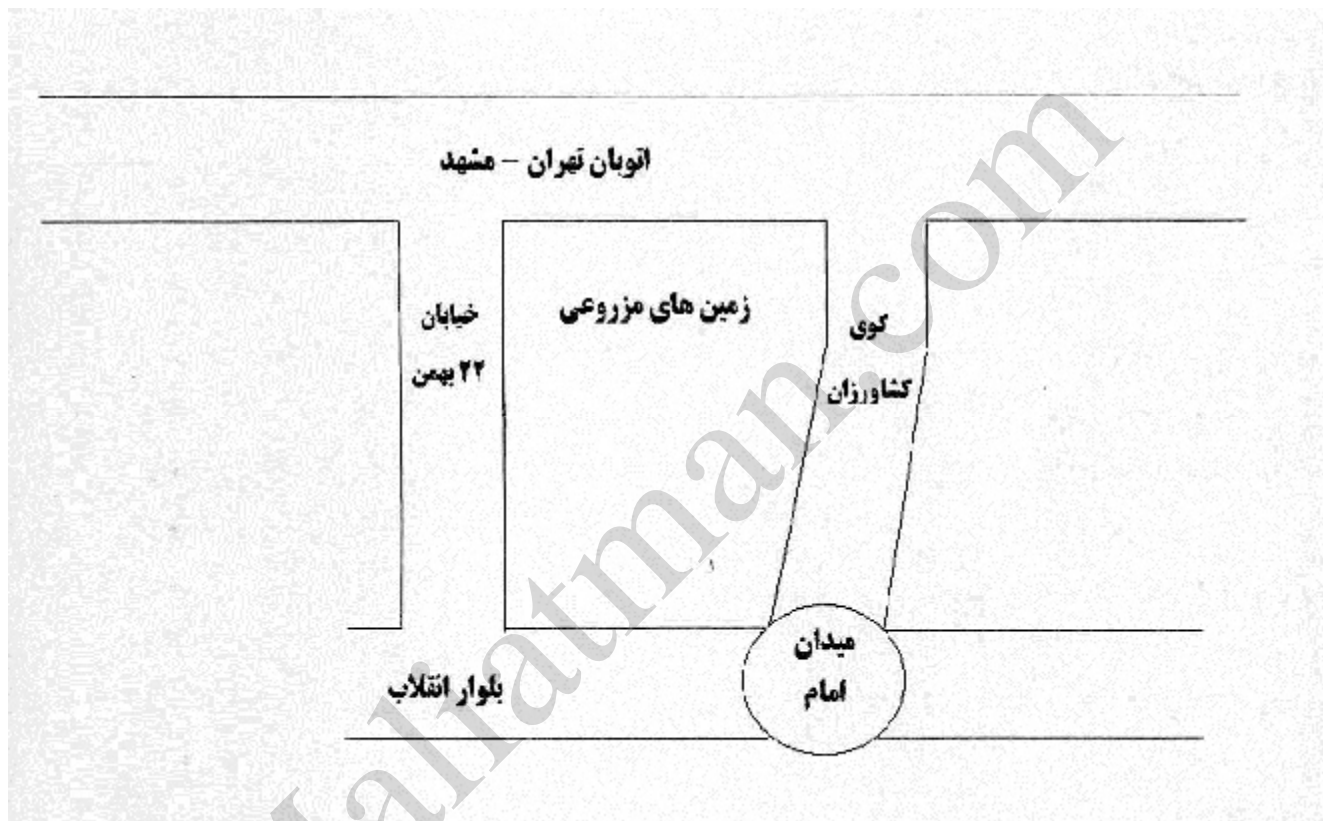
جنوب : بلوار امام رضا (ع) .

غرب : کوی کشاورزان (جنب کارخانه اکسیژن) و امتداد خط فرضی تا بزرگراه



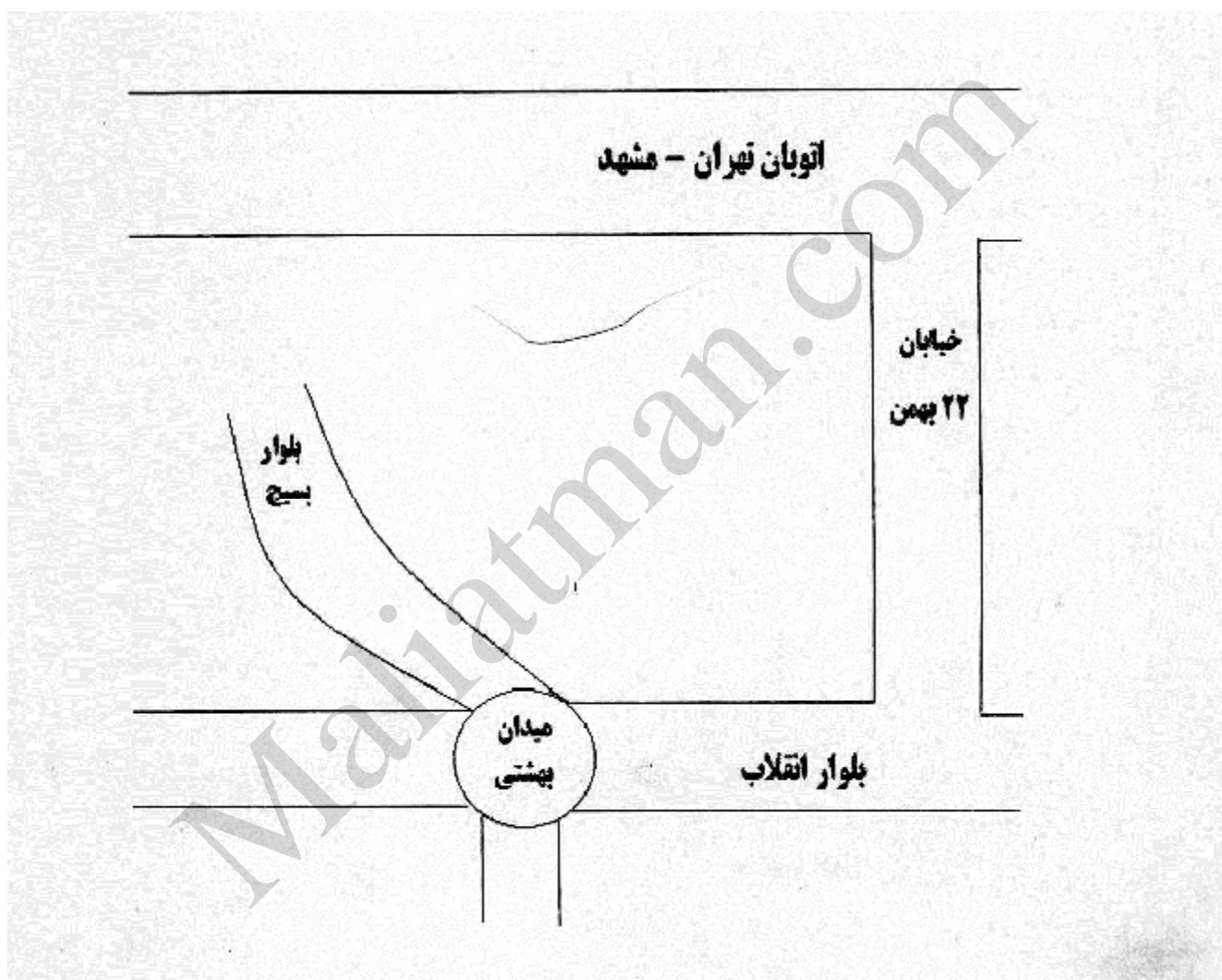
ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)
39100	92000	64400	25800

- شمال : بزرگراه .
- شرق : کوی کشاورزان.
- جنوب : بلوار انقلاب اسلامی .
- غرب : خیابان 22 بهمن



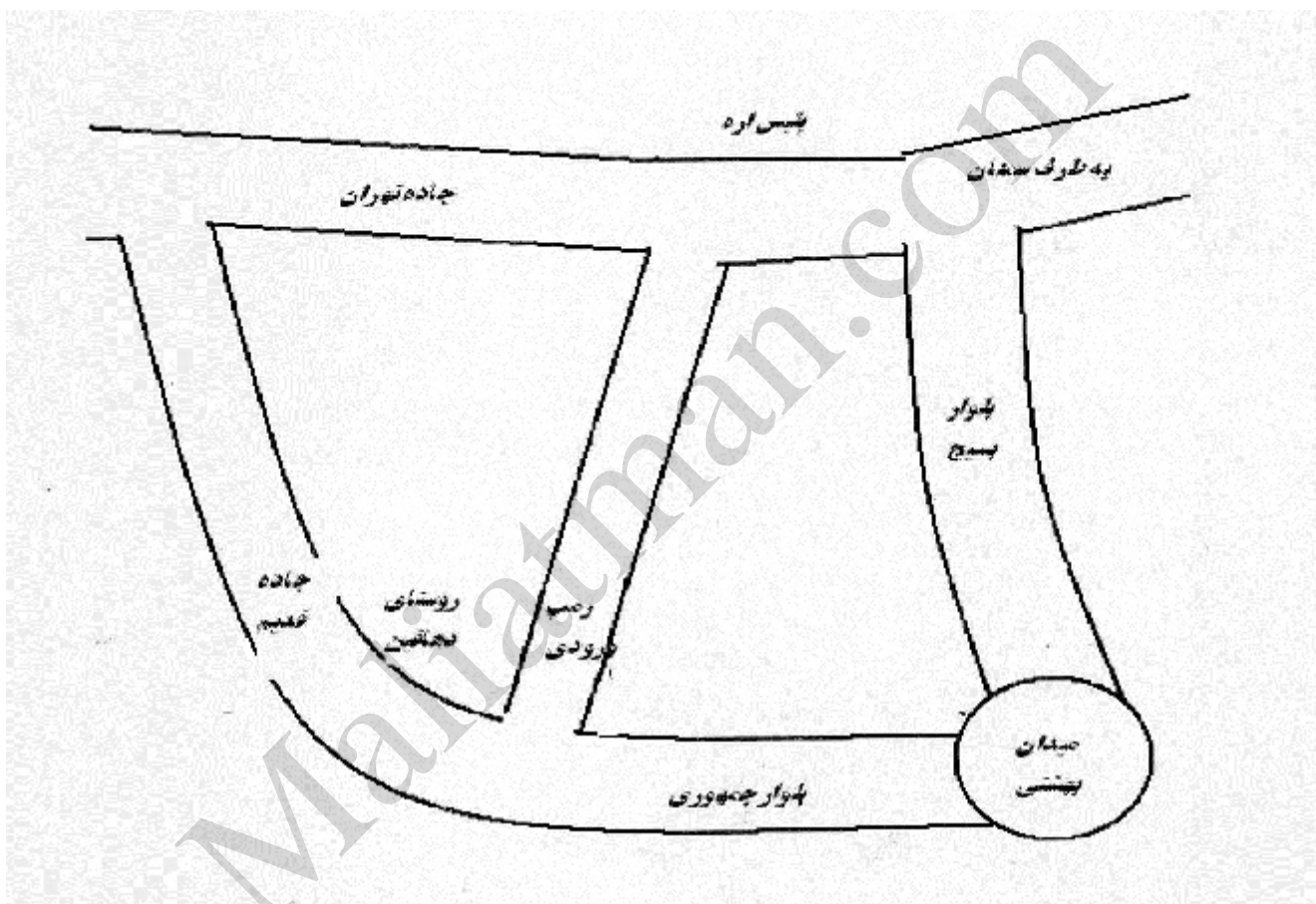
ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)
58600	71300	58600	34500
* بر بلوار انقلاب تجاری (149500 ریال) با رعایت الگو			

شمال : بزرگراه
 شرق : خیابان ۲۲ بهمن
 جنوب : بلوار انقلاب اسلامی
 غرب : بلوار بسیج



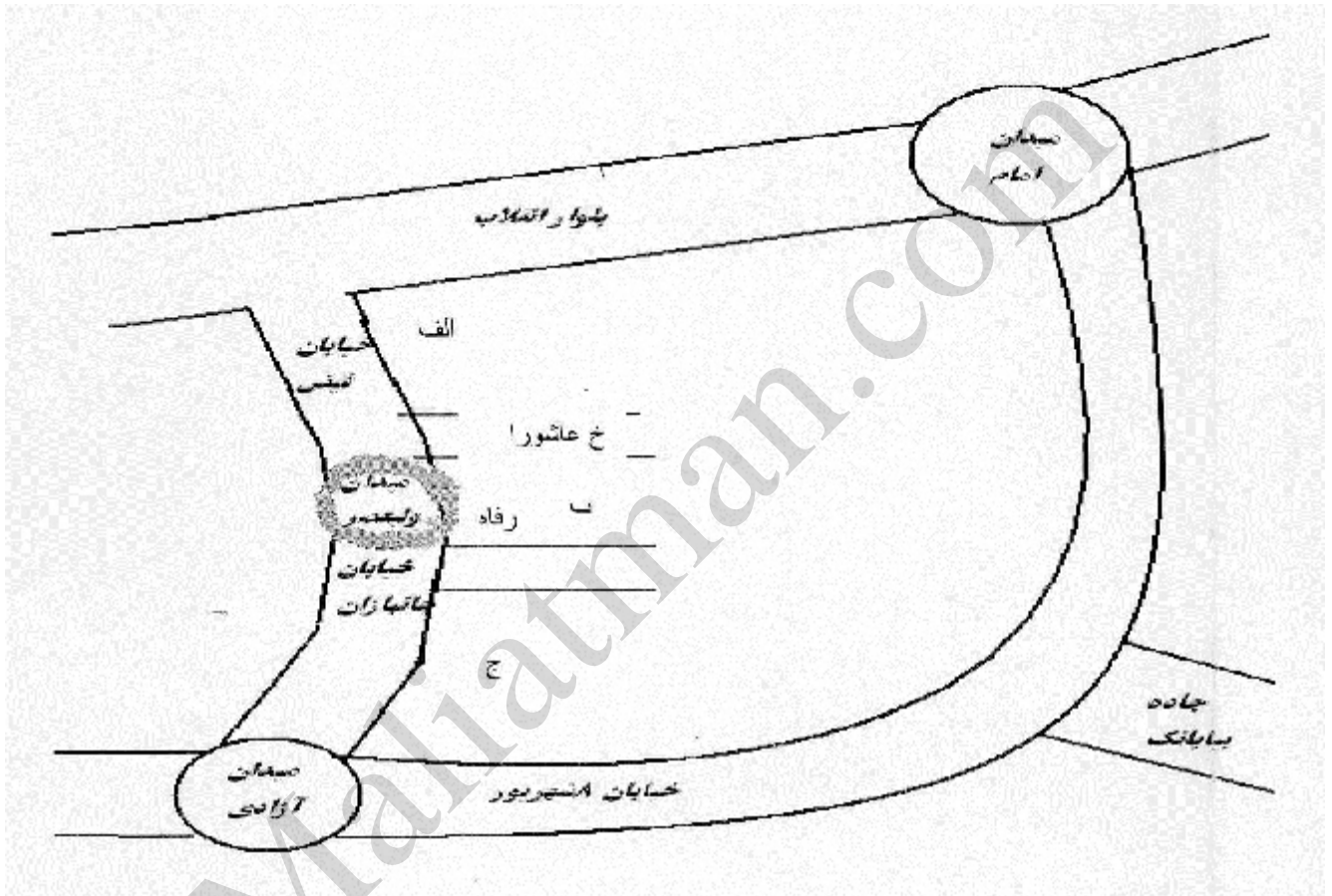
ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)
64400	83900	64400	39100
** بر بلوار انقلاب و بر بلوار بسیج تجاری (149500 ریال) با رعایت الگو			
** تجاری پلیس راه ضلع جنوبی (287500 ریال) با رعایت الگو			

شمال : بزرگراه
 شرق : بلوار بسیج
 جنوب : بلوار جمهوری و جاده قدیم
 غرب : تقاطع جاده قدیم با بزرگراه (منطقه جمشیدآباد)



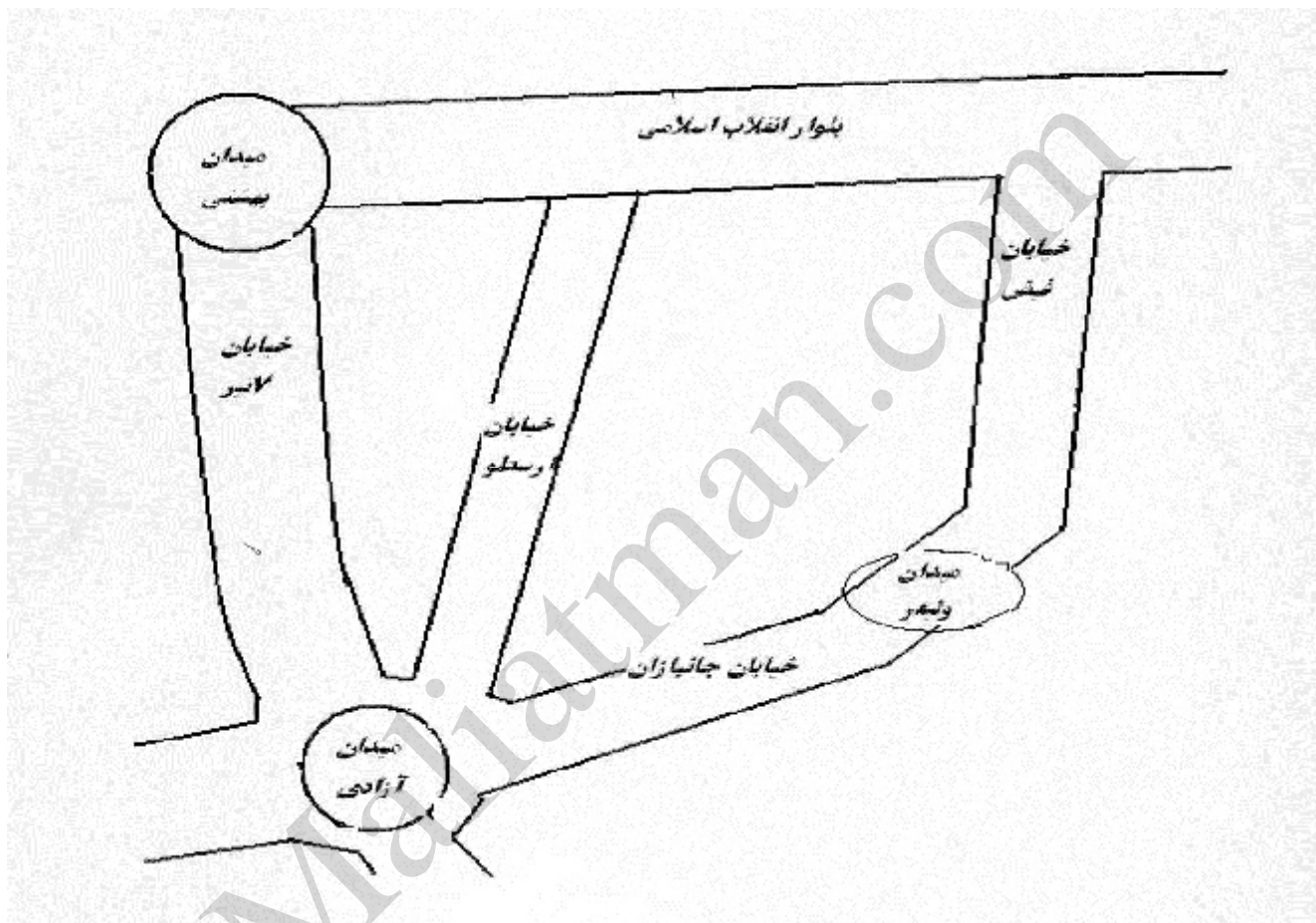
ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)
83900	71300	51700	28700
** بر شمالی بلوار جمهوری و بر بلوار بسیج ارزش تجاری (149500 ریال) با رعایت الگو			

- شمال : بلوار انقلاب اسلامی
- شرق : خیابان هشت شهریور (کمربندی).
- جنوب : خیابان هشت شهریور (کمربندی).
- غرب : خیابان جانبازان و خیابان فیض



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)
92000	115000	92000	46000
** بر خیابان فیض از ابتدای بلوار انقلاب تا سه راهی خ محرم شرقی ارزش تجاری (138000 ریال) با رعایت الگو			
** از ابتدای سه راهی محرم و میدان ولی عصر تا ابتدای خ جانبازان ارزش تجاری (253000 ریال) با رعایت الگو			

شمال: بلوار انقلاب اسلامی
 شرق: خیابان جانبازان و خیابان فیض
 جنوب: میدان آزادی
 غرب: خیابان هفت تیر



ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)			
مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)
92000	115000	92000	46000
* میدان ولی عصر تجاری (253000 ریال) با رعایت الگو			
** بر خیابان ارسطو تا چهارراه محرم و خ 7 تیر تا سه راهی محرم غربی ارزش تجاری (138000 ریال) با رعایت الگو			
*** بر خیابان محرم شرقی دو طرف تا ابتدای خ ارسطو و پاساژ مادر ارزش تجاری (207000 ریال) با رعایت الگو			

ارزش اجاری روستاها و قراء و قصبات سرخه (سال 1399)

روستاها، قراء، قصبات سمنان به سه درجه زیر تقسیم میگردد:

ردیف	روستاها، قراء، قصبات درجه یک	ردیف	روستاها، قراء، قصبات درجه دو	ردیف	روستاها، قراء، قصبات درجه سه
1	بیابانک	1	صوفی آباد	1	ایچ
2	اروانه	2	نظامین	2	جوین
3	دهاقین	3	حیدر آباد	3	امامزاده عبدالله
4	اسدآباد	4	مظفر آباد	4	عبداله آباد بالا و پایین
		5	جمشیدآباد	5	امامزاده محمدزید
		6	بهجت آباد	6	امامزاده مصیب
		7	صیدآباد	7	جهان آباد
				8	آلدره
				9	کهنه ده
				10	پیرده
				11	حاجی آباد

ارزش اجاری هر متر مربع املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)				
درجه	مسکونی	تجاری	اداری	سایر کاربری ها (به استثنای کشاورزی)
1 درجه	20/700	34/500	20/700	17/200
2 درجه	17/200	20/700	17/200	14/300
3 درجه	13/800	15/500	13/200	13/200

Maliatman.COM